

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

**Estados Financieros por el año terminado
el 31 de Diciembre de 2017**

Informe de Auditoría por un Auditor Independiente

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016

Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros**Opinión con salvedad**

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado del período y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. En el ejercicio económico 2016 los estados financieros antes mencionados fueron auditados por otra firma auditora, cuyo informe fue emitido el 21 de abril del 2017.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los hechos descritos en el párrafo de fundamento de la opinión con salvedades, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A., al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera– NIIF, descritas en la nota 2 de los estados financieros.

Fundamento de la opinión con salvedad:

No nos han proporcionado contrato de préstamo debidamente cancelado con la institución financiera JP Morgan Chase Bank N.A. por U.S.\$ 5,111,343.92., por confidencialidad.

Responsabilidad de la administración de la entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro
Edificio Bristol Parc
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506
Email: quito@vizhnay.com
PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Comejo
No. 9 y calle Carlos Endara
Edificio Vizhñay, Asociados
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103
Email: guayaquil@vizhnay.com
PBX: (593-4) 2680266

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro
Edificio Bristol Parc
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506
Email: quito@vizhnay.com
PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo
No. 9 y calle Carlos Endara
Edificio Vizhñay, Asociados
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103
Email: guayaquil@vizhnay.com
PBX: (593-4) 2680266

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe de cumplimiento tributario:

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

La opinión de los Auditores Externos de los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario (ICT), que se emite de forma independiente a este informe.

Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:

De acuerdo con el artículo 32 la resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, publicada en el Registro Oficial del 18 de Julio de 2014. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, entre ellos la confidencialidad de la información, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

La auditoría de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de acuerdo con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador publicada el 26 de mayo de 2015, determina el alcance, prueba selectiva y procedimientos que los auditores externos tienen que cumplir, para obtener suficiente evidencia para proporcionar una base a la opinión.

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a este informe.



Guayaquil - Ecuador, 19 de marzo del 2018
RNAE No. 105



Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent
RNC No. 36050

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)	615,097.46	1,270,080.08
Instrumentos financieros		
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	173,625.38	289,932.38
Otras cuentas por cobrar (notas 2 y 6)	218,598.69	32,494.60
Partes relacionadas (notas 2 y 7)	1,331,250.00	1,346,559.32
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	1,723,474.07	1,668,986.30
Activos por impuestos corrientes (nota 8)	2,920,156.03	3,806,248.18
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5,258,727.56	6,745,314.56
Partes relacionadas a largo plazo (notas 2 y 7)	1,331,250.00	1,331,250.00
Activos por impuestos diferidos (notas 2 y 9)	351,047.21	366,127.80
Propiedades, planta y equipo, neto (notas 2 y 10)	26,375,641.78	27,250,014.27
TOTAL	33,316,666.55	35,692,706.63

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal



Contador

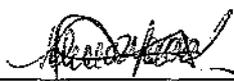
INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
PASIVO CORRIENTE:		
Deuda a largo plazo (notas 2 y 11)	-	5,259,564.11
Cuentas por pagar (notas 2 y 12)	1,867,061.79	151,565.89
Otras cuentas por pagar (notas 2 y 13)	5,297.93	13,066.88
Beneficios a empleados (notas 2 y 14)	21,927.02	17,359.07
Pasivo por impuestos corrientes (nota 15)	45,611.41	62,850.03
Partes relacionadas a corto plazo (notas 2 y 7)	21,075,000.00	19,809,557.50
TOTAL PASIVO CORRIENTE	23,014,898.15	25,313,963.48
Otras cuentas por pagar largo plazo (notas 2 y 13)	194,655.85	427,452.01
Partes relacionadas a largo plazo (notas 2 y 7)	8,760,052.01	8,493,758.57
Beneficios a empleados a largo plazo (notas 2 y 16)	4,214.87	-
TOTAL PASIVO	31,973,820.88	34,235,174.06
 <u>PATRIMONIO</u>		
Capital social (nota 17)	3,600,000.00	3,600,000.00
Otras reservas	1,662.38	1,662.38
Resultados acumulados	-2,144,129.81	-1,532,256.65
Resultado del ejercicio	-114,686.90	-611,873.16
TOTAL PATRIMONIO	1,342,845.67	1,457,532.57
PASIVO CONTINGENTE (nota 18)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	33,316,666.55	35,692,706.63

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante legal



Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estado de Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	3,073,597.83	3,040,298.63
Costo de venta	-	445,016.33
UTILIDAD BRUTA	3,073,597.83	2,595,282.30
Otros ingresos	64,433.68	63,458.67
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	2,233,250.90	1,721,824.83
Gastos de venta	677,432.11	909,681.48
Gastos financieros	238,783.12	707,634.76
TOTAL GASTOS	3,149,466.13	3,339,141.07
Otros egresos	-	-
PERDIDA DEL EJERCICIO	-11,434.62	-680,400.10
Impuesto a la renta mínimo (notas 2, 15 y 18)	-88,171.69	-
Gasto / ingreso por Impuesto a la renta diferido (notas 2)	-15,080.59	68,526.94
RESULTADO DEL EJERCICIO	-114,686.90	-611,873.16

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE</u> 2017	<u>31 DICIEMBRE</u> 2016
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	3,600,000.00	50,000.00
Aumento de Capital	-	3,550,000.00
Saldo final	<u>3,600,000.00</u>	<u>3,600,000.00</u>
<u>APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</u>		
Saldo inicial	-	3,550,000.00
Transferencia a capital social	-	-3,550,000.00
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>OTRAS RESERVAS</u>		
Saldo inicial	<u>1,662.38</u>	<u>1,662.38</u>
Saldo final	1,662.38	1,662.38
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	-1,532,256.65	-607,575.18
Transferencia de resultado del ejercicio	-611,873.16	-924,681.47
Saldo final	<u>-2,144,129.81</u>	<u>-1,532,256.65</u>
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-611,873.16	-924,681.47
Transferencia a resultados acumulados	611,873.16	924,681.47
Pérdida del ejercicio	-11,434.62	-680,400.10
Impuesto a la renta mínimo (nota 15)	-88,171.69	-
Gasto / ingresos por impuesto a la renta diferido	-15,080.59	68,526.94
Saldo final	<u>-114,686.90</u>	<u>-611,873.16</u>
TOTAL	<u><u>1,342,845.67</u></u>	<u><u>1,457,532.57</u></u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

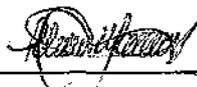
Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	5,772,247.71	12,045,668.28
Efectivo pagado a proveedores y otros	-2,429,268.70	-2,211,667.61
Efectivo generado de las operaciones	3,342,979.01	9,834,000.67
Intereses pagados	-238,783.12	-708,373.77
Impuestos pagados	-17,238.62	-
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROVENIENTES EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	3,086,957.27	9,125,626.90
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de propiedades, planta y equipo (nota 10)	-14,111.72	-98,398.14
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-14,111.72	-98,398.14
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Deuda a largo plazo	-5,259,564.11	-3,166,169.77
Aumento / disminución en partes relacionadas por pagar a corto plazo	1,265,442.50	-1,298,077.00
Aumento en partes relacionadas por pagar a largo plazo	266,293.44	-
Disminución en el capital social	-	-3,550,000.00
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-3,727,828.17	-8,014,246.77
Aumento neto del efectivo y equivalentes al efectivo	-654,982.62	1,012,981.99
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1,270,080.08	257,098.09
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período (notas 2 y 4)	<u>615,097.46</u>	<u>1,270,080.08</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal



Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-11,434.62	-680,400.10
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	709,995.60	731,831.62
Provisión de beneficios a empleados a largo plazo	4,214.87	-
Gastos financieros	238,783.12	708,373.77
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	941,558.97	759,805.29
Disminución en cuentas por cobrar clientes y otros	108,537.35	180,651.05
Disminución en partes relacionadas por cobrar	15,309.32	68,526.94
Disminución en inventarios	154.17	-
Disminución en activos por impuestos corrientes	797,920.46	98,183.00
Aumento en partes relacionados por pagar	1,707,726.95	5,302,250.22
Aumento en cuentas por pagar proveedores	-	126,636.38
Disminución / aumento en cuentas por pagar a largo plazo	-232,796.16	3,292,299.77
Aumento en beneficios a empleados	4,567.95	5,648.02
Disminución en impuestos pagados	-17,238.62	-
Disminución en intereses pagados	-238,783.12	-708,373.77
EFFECTIVO DE EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	3,086,957.27	9,125,626.90

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal



Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 28 de abril del 2011, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta o alquiler de toda clase de bienes raíces, así como promociones, avalúos y desarrollo de proyectos inmobiliarios. La entidad es la propietaria del Centro Comercial Mall El Fortín, ubicado al norte de la ciudad de Guayaquil.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados del periodo y otros resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas de los estados financieros a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, cobros, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor, si los hubiere.

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual/explicito y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos mayores a un año, el costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo/interés implícito.

f. Otras cuentas por cobrar

Deudores no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la entidad. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor, si los hubiere.

g. Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

h. Inventarios

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial

Los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior

El costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortizan hasta el período de vigencia del bien o servicio.

j. Propiedades, planta y equipo, neto

Corresponde a todo bien tangible, adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial

La propiedad, planta y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior

La propiedad, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación

Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipo, es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>TASAS</u>
Edificios e instalaciones	2%
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%
Equipo de comunicación	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%
Otros activos fijos	2%

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

k. Cuentas por pagar proveedores y otros

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con Activos el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, pagos y costo financiero.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

l. Impuestos

Impuesto a la renta causado.

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

La entidad estableció como política que los valores que corresponden al impuesto por pagar del año sean registrados en el momento del pago con su respectiva compensación.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el saldo del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación

m. Participación a Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con el Código de Trabajo la compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulta antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como apropiación a los resultados del período en el que se originan.

n. Beneficios a empleados

La provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio está constituida de acuerdo con disposiciones legales y es registrada con cargo a resultados del año o a otros resultados integrales, de acuerdo con el estudio actuarial que considera a todos los empleados que se han ganado el derecho a este beneficio.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y bonificación por desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma entidad o empleador.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

o. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad líquida, que para una sociedad anónima consiste en el 10% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social.

La política de la entidad es de registrar la reserva legal en el primer día del año siguiente, mediante Acta de Junta General de Accionistas.

p. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Venta de servicios: En este grupo contable se registran las ventas o alquiler de toda clase de bienes raíces, así como promociones, avalúos y desarrollo de proyectos inmobiliarios; surgen cuando se han transferido los riesgos y ventajas de tipo significativo de propiedad de los servicios al comprador; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos.

q. Costos y gastos

Costo de ventas: En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos: En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta y otros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

r. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos— Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales. Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2017, fue de -0.20%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.
 Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Caja	U.S.\$	3,938.60	24,237.71
Bancos (a)		436,741.86	1,051,743.42
Inversiones temporales		174,417.00	194,098.95
TOTAL	U.S.\$	<u>615,097.46</u>	<u>1,270,080.08</u>

- a) El saldo de la cuenta bancos, corresponden a los depósitos en las cuentas corrientes del Banco Bolivariano U.S.\$ 362,862.94, Banco Pichincha por U.S.\$ 49,999.50, Banco Guayaquil por U.S.\$ 16,015.28 y J.P. Morgan por U.S.\$ 7,864.14, Los saldos en bancos no están sujetos a ninguna restricción y se originan básicamente por las ventas de contado o cobro de los créditos otorgados.

5. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar – clientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Clientes (a)	U.S.\$	<u>173,625.38</u>	<u>289,932.38</u>

- a) El saldo corresponde a valores pendientes de cobro por concepto de arriendos, por servicios de publicidad y concesión aire acondicionado.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.
 Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
CNEL- EP Corporación Nacional de Electricidad (a)	U.S.\$	178,488.61	-
Servicio de Rentas Internas (b)		10,000.00	-
Anticipo a proveedores		28,110.08	27,266.44
Otras cuentas por cobrar		2,000.00	5,228.16
TOTAL	U.S.\$	<u>218,598.69</u>	<u>32,494.60</u>

(a) La cuenta por cobrar CNEL- EP Corporación Nacional de Electricidad corresponde a un reclamo de saldos pendientes cobro que vienen de años anteriores, el valor viene de una reclasificación de propiedades, planta y equipos. Ver nota 10

(b) Corresponde a reclamos tributario.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>VENTAS Y</u> <u>OTROS</u>	<u>CRÉDITOS</u> <u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>
<u>CORTO PLAZO</u>					
Clientes relacionados		15,309.32	-	15,309.32	-
Vicgrup S. A.	U.S.\$	1,331,250.00	-	-	1,331,250.00
		<hr/>		<hr/>	
TOTAL		<u>1,346,559.32</u>	<u>-</u>	<u>15,309.32</u>	<u>1,331,250.00</u>

LARGO PLAZO

Vicgrup S. A.	U.S.\$	<u>1,331,250.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,331,250.00</u>
---------------	--------	---------------------	----------	----------	---------------------

<u>POR PAGAR</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u> <u>COMPRAS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>
<u>CORTO PLAZO</u>					
Proveedores relacionados	U.S.\$	2,634,557.50	2,634,557.50	-	-
Vicgrup S. A.		17,175,000.00	-	3,900,000.00	21,075,000.00
		<hr/>		<hr/>	
		<u>19,809,557.50</u>	<u>2,634,557.50</u>	<u>3,900,000.00</u>	<u>21,075,000.00</u>

LARGO PLAZO

La Ganga R.C.A. S. A.	U.S.\$	<u>8,493,758.57</u>	<u>-</u>	<u>266,293.44</u>	<u>8,760,052.01</u>
-----------------------	--------	---------------------	----------	-------------------	---------------------

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con tercero

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Crédito tributario del IVA (a)	U.S.\$	2,494,870.21	2,812,919.35
Retenciones de IVA a favor que se realizaron en el ejercicio fiscal		40,308.64	286,982.66
Retenciones en la fuente que le realizaron en el periodo fiscal (nota 18) (b)		158,775.06	226,202.12
Crédito tributario de Impuesto a la renta (nota 18) (b)		226,202.12	480,144.05
TOTAL	U.S.\$	<u>2,920,156.03</u>	<u>3,806,248.18</u>

(a) Corresponden al registro de IVA en compras por adquisiciones de bienes y servicios que no fueron compensados al cierre del ejercicio y retenciones en la fuente de IVA.

(b) El crédito tributario de las retenciones de impuesto a la renta se compone de las retenciones que le realizaron en el ejercicio por U.S.\$ 246,946.75 que fueron compensadas en la declaración de impuesto a la renta por U.S.\$ 88,171.69 quedando un saldo por U.S.\$ 158,775.06; y, crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 706,346.17 de los cuales U.S.\$ 480,144.05 se solicitó la devolución al Servicios de Rentas Interna, dejando un saldo de crédito tributario de año anteriores por U.S.\$ 226,202.12.

El Servicio de Rentas Internas, con fecha 9 de mayo del 2017 mediante trámite # 109012016190664 procedió a devolver a la entidad Inmobiliaria Periconstruct S. A. el valor por U.S.\$ 568,219.28 mediante una nota de crédito desmaterializada, la cual la entidad solo solicitó para devolución por U.S.\$ 480,144.05 y la diferencia por U.S.\$ 88,075.23 contabilizada como otros ingresos.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los movimientos de los activos por impuestos diferidos, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Amortización por la pérdida tributaria	U.S.\$ <u>351,047.21</u>	<u>366,127.80</u>

Diferencias temporarias

El comportamiento de las diferencias temporarias anuales desde el inicio de su reconocimiento hasta el 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	VALOR
Saldo al 31 de Diciembre de 2014	U.S.\$ 121,546.81
Saldo del año 2015	160,973.47
Saldo del año 2016	<u>68,526.93</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	U.S.\$ <u>351,047.21</u>

El comportamiento de las diferencias temporarias en el año 2014, 2015 y 2016 corresponden a pérdidas tributarias generadas en sus respectivos años.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS</u>		<u>RECLASI/ FICACIÓN</u>	<u>SALDOS</u>
	<u>31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>		<u>31/12/2017</u>
Terrenos	U.S.\$ 1,165,012.17	-	-	1,165,012.17
Edificios	13,711,978.49	-	-	13,711,978.49
Construcciones en curso a)	71,396.32	-	-71,396.32	-
Instalaciones a)	11,011,153.87	-	-107,092.29	10,904,061.58
Muebles y enseres	323,826.65	660.00	-	324,486.65
Equipo de oficina	2,017,863.46	1,758.25	-	2,019,621.71
Equipo de comunicación	4,515.00	980.00	-	5,495.00
Equipo de seguridad	82,058.57	-	-	82,058.57
Equipo de computación	169,812.18	9,485.55	-	179,297.73
Vehículos	28,127.39	-	-	28,127.39
Otros activos fijos	1,454,830.75	1,227.92	-	1,456,058.67
	<hr/>			
	30,040,574.85	14,111.72	-178,488.61	29,876,197.96
Menos:				
Depreciación acumulada	2,790,560.58	709,995.60	-	3,500,556.18
	<hr/>			
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$ 27,250,014.27	-695,883.88	-178,488.61	26,375,641.78

Edificios se deprecian a 20 años, maquinarias y equipos, muebles y enseres, se deprecian a 10 años, vehículos a 5 años y equipos de computación se deprecian a 3 años, bajo el método de línea recta.0

a) Valores reclasificados a cuentas por cobrar CNEL- EP Corporación Nacional de Electricidad

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

11. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
JP Morgan Chase Bank N.A	U.S.\$	-	5,111,343.92
Intereses		-	148,220.19
TOTAL	U.S.\$	-	5,259,564.11

Al corte de auditoría no hemos proporcionado el contrato de préstamo con la institución financiera JP Morgan Chase Bank N.A, del total de la deuda 5,259,564.11, por confidencialidad.

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Proveedores locales (a)	U.S.\$	1,867,061.79	151,565.89

a) Corresponde a los valores pendientes de pago por la adquisición de bienes y servicios los cuales no devengan intereses.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Anticipo de clientes	U.S.\$	194,655.85	427,452.01
Empleados (a)		4,115.87	6,066.98
Otras cuentas por pagar		1,182.06	6,999.90
Total		<u>199,953.78</u>	<u>440,518.89</u>
Porción a corto plazo		<u>5,297.93</u>	<u>13,066.88</u>
Total a largo plazo	U.S.\$	<u>194,655.85</u>	<u>427,452.01</u>

(a) Los saldos de las cuentas por pagar a empleados corresponden a fondos varios para eventos.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento de los beneficios a empleados al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

		SALDOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDOS
		31/12/2016			31/12/2017
Décima tercera remuneración	U.S.\$	190.75	8,009.48	8,037.87	219.14
Décima cuarta remuneración		1,993.42	750.00	1,147.50	2,390.92
Vacaciones		12,406.93	-	4,017.43	16,424.36
Fondo de reserva		1,687.86	8,009.37	8,034.65	1,713.14
Aporte patronal		1,080.11	12,604.74	12,704.09	1,179.46
TOTAL	U.S.\$	17,359.07	29,373.59	33,941.54	21,927.02

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

		SALDOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDOS
		31/12/2016			31/12/2017
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	38,556.04	558,481.65	546,690.01	26,764.40
Retenciones en la fuente del IVA		19,138.72	127,256.59	122,257.36	14,139.49
Retención en la fuente de impuesto a la renta		5,155.27	46,383.97	45,936.22	4,707.52
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 18)		-	88,171.69	88,171.69	-
TOTAL	U.S.\$	62,850.03	820,293.90	803,055.28	45,611.41

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
Jubilación patronal	U.S.\$	-	-	1,743.17	1,743.17
Bonificación por desahucio		-	-	2,471.70	2,471.70
TOTAL	U.S.\$	-	-	4,214.87	4,214.87

PERICONSTRUCT S. A., realizó por primera vez las provisiones de jubilación patronal y bonificación por desahucio de acuerdo con el estudio actuarial realizado por Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI" del 2017.

El gasto del año 2017 de jubilación patronal es de U.S.\$ 1,743.17, gasto no deducible y bonificación por desahucio por U.S.\$ 2,471.70, la provisión se hizo tomando como base el estudio actuarial del ejercicio económico 2017.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

17. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Vicgrup S. A.	3,599,999	99.99	1.00	3,599,999.00
García Baquerizo Maria Victoria	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>3,600,000</u>	<u>100</u>		<u>3,600,000.00</u>

Los accionistas de Inmobiliaria Periconstruct S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	U.S.\$	-11,434.62	-680,400.10
Más:			
Gastos no deducibles locales		285,627.24	368,914.03
Menos:			
Amortización por pérdida tributaria de años anteriores		68,548.15	-
Base fiscal		205,644.47	-311,486.07
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		45,241.78	-
Menos:			
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado		146,952.81	-
Impuesto a la renta por pagar		146,952.81	-
Menos:			
Rebaja del saldo del anticipo – Decreto ejecutivo		58,781.12	-
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 15)		88,171.69	-
Retenciones en la fuente a favor que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 8)		-246,946.75	226,202.12
Crédito tributario de años anteriores (nota 8)		-226,202.12	480,144.05
saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	-384,977.18	706,346.17

Los estados financieros de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2017. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la entidad dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros

LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades. - Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre de 2017, y la fecha del informe de los auditores externos el 19 de marzo de 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

20. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

La entidad solo cuenta con trabajadores en relación de dependencia y tiene personal con discapacidad de acuerdo a la Ley vigente.

21. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con los que trabajan, son de propiedad exclusiva de la entidad.